

Codul Etic si Standardele de Practica ale Asociatiei Profesionale a Agentilor Imobiliari din Romania

Atunci cand nu sunt explicitati in textul prezentului document, termenii din Codul Etic vor fi interpretati conform definitiilor date in Relatia de Lucru a IMOBILIARILOR cu Publicul sau in Glosarul de Termeni al Asociatiei Profesionale a Agentilor Imobiliari din Romania. In toate cazurile in care Codul Etic stabileste obligatii care le depasesc pe cele stabilite prin lege, iar Codul Etic si legea se contrazic, prevederile legale vor prevala.

Ori de cate ori contextul o va impune, obligatiile din Codul Etic in mod expres prevazute pentru IMOBILIAR, se vor aplica si Agentiilor Imobiliare la care IMOBILIARUL este Afiliat.

Standardele de Practica servesc la clarificarea obligatiilor etice impuse de diferitele Articole al Codului Etic.

Preambul Totul incepe de la teren. Supravietuirea si dezvoltarea institutiilor libere si ale civilizatiei noastre depind de utilizarea inteleapta a terenului si de raspandirea larga a proprietatii asupra terenului. IMOBILIARII trebuie sa cunoasca ca interesele unei natii si ale cetatenilor sai cer realizarea celei mai bune si mai eficiente utilizari a terenului si celei mai largi raspindiri a dreptului de proprietate asupra terenurilor. Aceste interese impun construirea de locuinte adecvate, de orase functionale, dezvoltarea unei industrii si agriculturi productive si protejarea sanatatii mediului inconjurator.

Astfel de interese impun IMOBILIARILOR obligatii etice dincolo de cele de natura pur comerciala. Ele obliga la responsabilizarea sociala si la o datorie patriotica careia IMOBILIARII trebuie sa se dedice si pentru a carei realizare ei trebuie sa se pregateasca cu sarguinta. De aceea, IMOBILIARII sunt hotarati sa pastreze si sa imbunatateasca standardele profesiei lor si impreuna au responsabilitate comuna pentru integritatea si onoarea meseriei lor.

Ca o recunoastere si apreciere a obligatiilor pe care IMOBILIARII le au fata de Clientii si Beneficiarii lor, fata de public, precum si unii fata de ceilalti, IMOBILIARII se vor stradui permanent sa se informeze asupra aspectelor care influenteaza piata imobiliara si, in calitate de profesionisti bine informati, vor impartasi cu ceilalti fructul experientei si studiului lor. Prin aplicarea prezentului Cod Etic si prin cooperarea cu autoritatile competente, ei vor identifica si lua masuri pentru eliminarea practicilor care pot dauna

publicului sau care ar putea discredita sau aduce dezonoare profesiei imobiliare. IMOBILIARII care au cunoscuta despre comportamente care ar putea reprezenta incalcare al Codului Etic, implicand utilizarea incorecta a fondurilor sau proprietatilor Clientilor si Beneficiarilor, discriminari, sau acte de frauda cauzatoare de prejudicii economice, le vor aduce in atentie Asociatiei Locale membre sau Parteneri APAIR competente sau, in lipsa unei Asociatii Locale, direct catre APAIR.

Realizand ca pentru a actiona cu adevarat in interesul utilizatorilor serviciilor imobiliare este necesara cooperarea cu ceilalti agenti imobiliari, IMOBILIARII solicita de la clientii lor un drept de reprezentare exclusiva, nu incerca sa obtina avantaje necuvenite pe seama concurentilor si evita sa faca comentarii nesolicitate despre alti profesionisti imobiliari. In cazurile in care le este ceruta opinia, sau in care considera ca este necesar un comentariu, IMOBILIARII isi exprima opinia intr-o maniera obiectiva, profesionala, neinfluentata de nici o motivatie personala, avantaj sau castig potential.

Termenul IMOBILIAR denota competenta, onestitate si integritate profesionala, urmare aderarii la un ideal inalt de conduita morala in relatiile de afaceri. Nicio perspectiva de profit si nici un fel de instructiune din partea unui client nu vor putea vreodata sa justifice indepartarea de la acest ideal.

Pentru a interpreta aceasta obligatie, IMOBILIARII nu vor avea o calauza mai sigura decat aceea care este personificata de Regula de Aur: *“Fa pentru ceilalti ceea ce tu ai vrea ca ceilalti sa faca pentru tine”*.

Prin adoptarea propriilor standarde profesionale, IMOBILIARII se angajeaza sa actioneze in spiritul acestora in toate activitatile lor si sa isi desfasoare afacerile in conformitate cu principiile prevazute in continuare.

Indatoririle fata de Clienti si Beneficiari

Articolul 1

Atunci cand intra intr-o Relatie de Agentie cu un Cumparator sau Vanzator, IMOBILIARII se angajeaza sa protejeze si sa promoveze interesele Clientului lor. Aceasta obligatie fata de Client este prioritara, dar ea nu ii elibereaza

pe IMOBILIARI de obligatia de a trata toate partile cu onestitate. Atunci cand deservesc un Cumparator sau Vanzator fara a avea o Relatie de Agentie cu acesta, IMOBILIARII raman obligati sa trateze toate partile cu onestitate.

• **Standard de Practica 1-1**

IMOBILIARII se supun indatoririlor prevazute de Codul Etic si atunci cand actioneaza in calitate de parte intr-o Tranzactie Imobiliara.

• **Standard de Practica 1-2**

Obligatiile impuse de Codul Etic acopera toate activitatile si tranzactiile imobiliare, indiferent daca sunt realizate in persoana, electronic sau prin orice alte mijloace.

Sarcinile pe care Codul Etic le impune sunt aplicabile indiferent daca IMOBILIARII actioneaza ca Agenti ai Vanzatorilor/ Cumparatorilor sau prin orice alt gen de relatie, cu exceptia faptului ca orice obligatie care este impusa prin legi sau regulamente numai Agentilor Vanzatorului/ Cumparatorului nu vor fi impuse prin acest Cod Etic IMOBILIARILOR care actioneaza prin alte relatii decat Relatia de Agentie.

Asa cum sunt utilizati in acest Cod Etic: termenul "client" (scris fara majuscula) inseamna persoana sau entitatea cu care IMOBILIARUL sau firma IMOBILIARULUI are incheiat un contract prin care s-a stabilit o Relatie de Agentie sau un alt tip de relatie contractuala privind servicii legate de vanzarea sau cumpararea unei proprietati imobiliare; "potential client" inseamna un Vanzator sau Cumparator care nu are o relatie contractuala cu un IMOBILIAR sau cu firma la care este afiliat IMOBILIARUL; "Agent" inseamna un agent imobiliar (incluzandu-i aici pe administratorii de agentii imobiliare si pe agentii imobiliari afiliati ca angajati sau colaboratori) actionand in baza unei Relatii de Agentie asa cum este definita in Glosarul de Termeni al APAIR; "Broker" inseamna un agent imobiliar (incluzandu-i pe administratorii de agentii imobiliare si pe agentii imobiliari angajati sau colaboratori) care are un contract incheiat cu un client dar actioneaza in baza unei alte relatii decat Relatia de Agentie (de exemplu ca intermediar); "Broker de listing" sau "Brokerul Vanzatorului" inseamna un Broker care are incheiat cu Vanzatorul un Contract Exclusiv; "Firma de listing" inseamna agentia imobiliara care are incheiat cu Vanzatorul fie un Contract de Listing fie un Contract Exclusiv.

• **Standard de Practica 1-3**

IMOBILIARILOR le este categoric interzis sa induca in eroare in mod deliberat pe Vanzator cu privire la valoarea de piata a Proprietatii Imobiliare, cu scopul de a obtine un contract exclusiv pentru vanzarea Proprietatii.

• **Standard de Practica 1-4**

Atunci cand urmaresc sa obtina un Contract de Agentie Exclusiva pentru Cumparare sau un contract de broker exclusiv al Cumparatorului, IMOBILIARII nu il vor dezinforma pe Cumparator cu privire la economiile sau alte

beneficii care ar putea fi realizate prin utilizarea serviciilor IMOBILIARULUI.

• **Standard de Practica 1-5**

IMOBILIARII pot sa intre intr-o Relatie de Agentie atat cu Vanzatorul cat si cu Cumparatorul in aceeasi Tranzactie Imobiliara, numai dupa informarea si doar cu acordul scris al ambelor parti.

• **Standard de Practica 1-6**

IMOBILIARII vor transmite Ofertele si Contra-ofertele in mod obiectiv si cat mai rapid posibil.

• **Standard de Practica 1-7**

Atunci cand actioneaza ca Agenti sau ca Brokeri ai Vanzatorului, IMOBILIARII vor continua sa transmita Vanzatorului toate Ofertele si Contra-ofertele pana la autentificarea contractului de vanzare-cumparare/incheierea contractului de inchiriere, daca proprietarul nu a renuntat in scris la aceasta pretentie. IMOBILIARII nu vor fi obligati sa continue promovarea proprietatii dupa ce Vanzatorul a acceptat o oferta de cumparare. IMOBILIARII le vor recomanda Vanzatorilor sa solicite o opinie juridica specializata inainte de a accepta o a doua oferta de cumparare cu exceptia situatiei in care acceptarea celei de-a doua oferte este conditionata de incetarea precontractului de vanzare-cumparare/ contractului de inchiriere deja existent.

• **Standard de Practica 1-8**

IMOBILIARII, actionand ca Agenti sau Brokeri ai Cumparatorilor, vor transmite acestora toate Ofertele si Contra-ofertele pana la acceptare, dar nu au obligatia sa continue sa le arate Proprietati Imobiliare dupa ce o oferta a fost acceptata, daca nu cumva au stabilit altfel in scris. IMOBILIARII, actionand ca Agenti sau Brokeri ai Cumparatorilor, le vor recomanda acestora sa solicite o opinie juridica specializata daca se va ridica o intrebare cu privire la incetarea sau nu a unui precontract existent deja pentru o proprietate.

• **Standard de Practica 1-9**

Obligatia IMOBILIARILOR de a proteja Informatiile Confidentiale furnizate de Clientii lor pe parcursul oricarei Relatii de agentie, se mentine si dupa incetarea relatiei contractuale. In timpul sau dupa incetarea relatiei profesionale cu Clientii lor, cu buna stiinta, IMOBILIARII nu vor:

- 1) dezvalui Informatiile Confidentiale ale Clientilor; sau
- 2) folosi Informatiile Confidentiale ale Clientilor in dezavantajul acestora; sau
- 3) folosi Informatiile Confidentiale ale Clientilor pentru avantajul IMOBILIARULUI sau al unei terte parti, cu urmatoarele exceptii:
 - a) Clientii consimt expres, dupa informarea lor completa
 - b) IMOBILIARILOR li se solicita printr-o hotarare judecatoreasca dezvaluirea informatiilor; sau
 - c) Clientul intentioneaza sa comita un delict iar informatiile

sunt necesare pentru a impiedica aceasta fapta; sau
d) informatiile sunt necesare pentru a il apara pe un IMOBILIAR, pe angajatii sau pe asociatii sai, impotriva unei acuzatii de conduita necorespunzatoare.

Informatiile referitoare la starea fizica si situatia juridica a Proprietatii Imobiliare, inclusiv defectele si/sau inconvenientele acesteia, nu pot si nu vor fi considerate informatii confidentiale conform prezentului Cod Etic.

• **Standard de Practica 1-10**

In cazul in care sunt angajati sa intretina sau sa administreze Proprietatea Imobiliara a unui client, IMOBILIARII vor exercita aceste activitati cu profesionalism, competenta si preocupare pentru drepturile, siguranta si sanatatea chirasilor si a celorlalti utilizatori ai imobilului, in conformitate cu termenii si conditiile legii si ale contractului de administrare a proprietatii imobiliare.

• **Standard de Practica 1-11**

In cazul in care sunt angajati sa intretina sau sa administreze Proprietatea Imobiliara unui client, IMOBILIARII vor face toate diligentele si vor exercita eforturi si grija rezonabile pentru a proteja proprietatea impotriva pierderilor si accidentelor previzibile in conditii normale.

• **Standard de Practica 1-12**

Atunci cand incheie Contracte de listing, IMOBILIARII trebuie sa le aduca la cunostinta Vanzatorilor urmatoarele:

1) politica Agentiei Imobiliare la care IMOBILIARUL este Afiliat privind colaborarea cu celelalte Agentii Imobiliare si privind sumele remuneratiilor ce vor fi oferite Subagentilor sau Agentiei Cumparatorului;

2) faptul ca Agentia Cumparatorului reprezinta interesele Cumparatorului, chiar daca este remunerata de catre Agentia de listing sau direct de catre Vanzatori; si

3) existenta posibilitatii ca Agentii de listing sa actioneze in baza unei Relatii declarate de Agentie Dubla, deci inclusiv ca Agenti ai Cumparatorului.

• **Standard de Practica 1-13**

Cand incheie Contracte de Agentie Exclusiva pentru Cumparare, IMOBILIARII trebuie sa aduca la cunostinta Cumparatorilor urmatoarele:

1) politica Agentiei Imobiliare la care IMOBILIARUL este Afiliat privind cooperarea cu celelalte Agentii Imobiliare;

2) suma remuneratiei care va trebui platita de catre Client;

3) existenta potentialului de a primi remuneratii suplimentare de la alte Agentii Imobiliare, de la Vanzator, sau de la alte parti;

4) existenta posibilitatii ca Agentia Cumparatorului sa actioneze in baza unei Relatii de Agentie Dubla declarata; si

5) posibilitatea ca Vanzatorii sau reprezentantii Vanzatorilor sa nu trateze cu titlu de confidential existenta, termenii si conditiile Ofertelor, atunci cand pastrarea confidentialitatii

nu este impusa prin lege sau printr-un acord de confidentialitate intre parti.

• **Standard de Practica 1-14**

Tarifele pentru realizarea evaluarilor sau altor estimari valorice nu vor fi proportionale cu valoarea evaluata sau estimata.

• **Standard de Practica 1-15**

La cererea Cumparatorilor sau agentiei colaboratoare si cu acordul Vanzatorilor, IMOBILIARII le vor dezvalui acestora existenta unor Oferte de cumparare pentru Proprietatea Imobiliara. Acolo unde dezvaluirea este autorizata, IMOBILIARII vor dezvalui totodata daca Ofertele au fost obtinute de catre Agentul/Brokerul de Listing, de catre alt agent din agentia de listing sau de catre o agentie colaboratoare.

• **Standard de Practica 1-16**

IMOBILIARII au obligatia activa de se asigura ca Vanzatorii si Cumparatorii sunt pe deplin informati cu privire la tipurile de relatii in care pot intra cu un IMOBILIAR si cu firma la care el este afiliat, precum si cu privire la modul de colectare, folosire si dezvaluire a informatiilor personale de catre IMOBILIARI. Pentru aceasta IMOBILIARII le vor prezenta Vanzatorilor si Cumparatorilor si vor semna impreuna cu acestia brosură *Relatia de Lucru a IMOBILIARILOR cu Publicul* in ultima forma aprobata de catre Consiliul Director APAIR, de la primul contact in persoana si obligatoriu inainte de a le presta orice servicii Vanzatorilor sau Cumparatorilor sau de a intra in orice relatie contractuala cu acestia.

Articolul 2

IMOBILIARII vor evita exagerarile si nu vor face in nicio situatie declaratii eronate si nici nu vor ascunde fapte relevante legate de proprietatea imobiliara sau de Tranzactia Imobiliara. IMOBILIARII nu vor fi, totusi, obligati sa descopere defecte ascunse ale starii fizice si/sau situatiei juridice a Proprietatii Imobiliare si nici sa informeze asupra unor chestiuni care depasesc competentele profesiei de agent imobiliar, sau sa dezvaluie date care conform legii, Relatiei de Lucru a IMOBILIARILOR cu Publicul sau in baza Relatiei de Agentie sunt considerate confidentiale.

• **Standard de Practica 2-1**

IMOBILIARII vor fi obligati sa descopere si sa dezvaluie numai acele defecte si inconveniente care sunt vizibile in conditii normale pentru o persoana ce desfasoara activitati de agent imobiliar, conform competentelor profesionale ale agentului imobiliar prevazute in Relatia de Lucru a IMOBILIARILOR cu Publicul sau in licenta profesionala obligatorie (daca legea aplicabila sau statutul APAIR vor prevedea obligatia licentierii).

Articolul 2 nu impune in niciun caz IMOBILIARILOR obligatia de a fi calificati in alte discipline profesionale sau tehnice.

• **Standard de Practica 2-2**

IMOBILIARII nu vor lua parte la formularea vreunei

aprecieri false in cuprinsul vreunui document.

• **Standard de Practica 2-3**

Elementele despre care legea sau Documentele Asociatiei nu mentioneaza ca trebuie sa formeze obiectul dezvaluirilor, nu vor fi considerate "relevante" in intelesul Articolului 2.

Articolul 3

IMOBILIARIII vor coopera atat intre ei, cat si cu ceilalti agenti imobiliari, cu exceptia cazurilor in care cooperarea nu serveste intereselor clientului. Obligatia IMOBILIARILOR de a coopera nu implica obligatia de a imparti comisioanele, tarifele sau de a ii plati in orice alt fel pe ceilalti agenti.

• **Standard de Practica 3-1**

IMOBILIARIII actionand ca Agenti sau Brokeri ai Vanzatorilor stabilesc termenii si conditiile ofertelor de cooperare.

IMOBILIARIII nu vor putea face si/sau modifica oferte de cooperare decat daca si in conditiile pe care le stabileste Agentia Imobiliara la care sunt Afiliati.

Daca nu se prevede expres in oferta de cooperare, agentii colaboratori nu pot sa presupuna ca oferta de cooperare include o oferta de remunerare.

Conditii de remunerare ale agentilor colaboratoare, daca exista, le vor fi comunicate acestora din urma inainte ca ele sa inceapa orice demersuri pentru prezentarea Proprietatii Imobiliare.

• **Standard de Practica 3-2**

IMOBILIARIII le vor comunica prompt celorlalti IMOBILIARI orice schimbare a ofertei lor de remunerare pentru serviciile de colaborare, anterior momentului la care IMOBILIARUL colaborator prezinta o Oferta de cumparare/inchiriere a Proprietatii Imobiliare. Dupa momentul la care un agent imobiliar colaborator prezinta o Oferta de cumparare/inchiriere, IMOBILIARIII actionand ca Agenti sau Brokeri ai Vanzatorilor nu vor mai putea modifica oferta de remunerare fata de respectiva agentie colaboratoare.

• **Standard de Practica 3-3**

Standardul de Practica 3-2 nu ii impiedica pe Agentul/Brokerul de listing si Brokerul colaborator sa incheie un acord pentru modificarea remuneratiei de cooperare.

• **Standard de Practica 3-4**

IMOBILIARIII Agenti/Brokeri de listing au obligatia de a le dezvalui agentilor colaboratori, din proprie initiativa, existenta in Contractul de Listing incheiat cu Vanzatorul a urmatoarelor clauze speciale facultative care pot afecta remuneratia: clauza de remuneratie cu rata dubla (RD), clauza de remuneratie cu rata variabila (RV) si clauza de exceptie pentru clienti numiti (CN).

Agentul/Brokerul Vanzatorului va dezvalui catre Brokerii colaboratori, imediat ce este posibil, existenta unor astfel de clauze si va dezvalui, la cererea Brokerilor colaboratori,

diferenta de remuneratie care ar rezulta in cazul in care vanzarea/ inchirierea s-ar realiza printr-o colaborare sau vanzarea/ inchirierea s-ar realiza urmare eforturilor Vanzatorului. Daca agentul colaborator este un Agent al Cumparatorului, el va trebui sa ii dezvalui Cumparatorului toate informatii mai sus mentionate, inainte ca acest Client sa faca o Oferta de Cumparare/ Inchiriere.

• **Standard de Practica 3-5**

Subagentii sunt obligati sa dezvalui cu promptitudine Agentului Vanzatorului toate elementele relevante, atat inainte cat si dupa semnarea precontractului de vanzare-cumparare sau a contractului de inchiriere.

• **Standard de Practica 3-6**

IMOBILIARIII vor dezvalui existenta Ofertelor Acceptate, inclusiv a Ofertelor sub conditie inca neindeplinita, catre orice agent care este interesat de cooperare.

• **Standard de Practica 3-7**

Atunci cand solicita informatii de la un alt IMOBILIAR cu privire la o Proprietate Imobiliara asupra careia exista un Contract de Listing sau un alt tip de contract exclusiv, IMOBILIARIII isi vor dezvalui statutul de IMOBILIARI si vor declara daca sunt interesati personal sau pentru un Cumparator, iar daca sunt interesati pentru un Cumparator, vor dezvalui daca au sau nu o Relatie de Agentie cu acest Cumparator.

• **Standard de Practica 3-8**

IMOBILIARIII nu vor prezenta in mod denaturat posibilitatile de acces la o Proprietate Imobiliara listata in scopul prezentarii catre Cumparatori sau al inspectarii acesteia.

Articolul 4

IMOBILIARIII nu vor achizitiona nici un drept si nu vor cumpara sau prezenta Oferte nici in nume propriu, nici pentru un membru al familiei lor, nici pentru firmele acestora sau orice alt membru al acestor firme, nici pentru orice persoana juridica in care oricare dintre cei mentionati are o participare sau un interes, fara a isi face cunoscuta adevarata lor pozitie catre Vanzator sau catre Agentul/Brokerul Vanzatorului. Atunci cand vand Proprietati Imobiliare proprii sau la care au o participare sau in legatura cu care au un interes, IMOBILIARIII il vor informa in scris pe Cumparator sau pe Agentul Cumparatorului, cu privire la dreptul de proprietate, participarea sau interesul lor in legatura cu proprietatea imobiliara.

• **Standard de Practica 4-1**

Pentru protejarea tuturor partilor, declaratiile prevazute la Articolul 4 se vor face in scris si vor fi furnizate de catre IMOBILIARI inainte de semnarea oricarui contract.

Articolul 5

IMOBILIARIII nu se vor angaja sa furnizeze servicii profesionale referitoare la o anumita Proprietate Imobiliara sau la valoarea acesteia atunci cand au un interes prezent sau viitor in legatura cu aceasta proprietate, decat daca acest

interes va fi dezvaluit in mod expres catre toate partile implicate.

Articolul 6

IMOBILIARIII nu vor accepta de la terti nici un fel de comision, rabat, profit sau orice alt tip de avantaje, ca urmare a efectuării de cheltuieli facute in contul clientului lor, fara cunostinta si acordul clientului.

Atunci cand recomanda produse si servicii conexe serviciilor imobiliare (de exemplu: asigurarea imobilului, finantare ipotecara, expertiza constructiei, studiu geologic, studiu topografic etc.), IMOBILIARIII ii vor dezvalui clientului sau Beneficiarului caruia ii este facuta recomandarea orice fel de beneficii financiare sau onorarii pe care IMOBILIARUL sau firma IMOBILIARULUI le vor primi ca rezultat direct al unei astfel de recomandari, altele decat Tarifele de Recomandare intre agentii imobiliari.

• Standard de Practica 6-1

IMOBILIARIII nu ii vor recomanda sau sugera unui client sau Beneficiar utilizarea serviciilor unei alte firme sau entitati comerciale in legatura cu care au un interes direct, decat dupa declararea respectivului interes la momentul recomandarii sau sugestiei.

Articolul 7

Intr-o Tranzactie Imobiliara, Agentia Imobiliara la care IMOBILIARUL este Afiliat nu va percepe remuneratie de la mai mult de o parte, chiar daca legea o permite, fara dezvaluirea acestui lucru catre toate partile si fara consimtamintul valabil scris al clientului sau clientilor sai.

Articolul 8

IMOBILIARUL va pastra intr-un cont special al agentiei imobiliare la care este afiliat, intr-o institutie financiara adecvata, separat de propriile fonduri, sumele de bani intrate in posesia lor in depozit pentru alte persoane, precum sumele in escrow, depozitele Cumparatorilor pentru proprietate, banii clientilor si alte articole similare.

Articolul 9

Pentru protejarea tuturor partilor, IMOBILIARIII se vor asigura, de fiecare data cand va fi posibil, ca toate intelegerea legate de Tranzactiile Imobiliare, incluzand fara limitare Contractele de Listing si de Agentie Exclusiva pentru Cumparare, precontractele de vanzare-cumparare si contractele de inchiriere, sa fie incheiate in scris, intr-un limbaj clar si inteligibil, exprimand termenii, conditiile, obligatiile si angajamentele specifice ale partilor. Fiecarei parti ale unui asemenea acord ii va fi furnizata o copie a contractului, la momentul semnarii contractului de catre respectiva parte.

• Standard de Practica 9-1

Pentru protectia tuturor partilor, IMOBILIARIII vor face eforturi rezonabile pentru ca toate documentele legate de cumpararea, vanzarea sau inchirierea imobiliara sa fie mentinute in vigoare prin semnarea de prelungiri sau amendamente scrise.

Indatoririle fata de Public

Articolul 10

IMOBILIARIII nu vor refuza sa presteze servicii profesionale similare oricarei persoane, pe motiv de rasa, culoare, religie, sex, handicap, stare civila sau nationalitate. IMOBILIARIII nu vor participa la nici un plan sau acord privind discriminarea unei sau unor persoane pe baza de rasa, culoare, religie, sex, handicap, stare civila sau nationalitate.

IMOBILIARIII, prin practicile lor de angajare, nu vor discrimina pe nimeni in functie de rasa, culoare, religie, sex, stare civila, nationalitate sau alte criterii.

• Standard de Practica 10-1

Atunci cand sunt implicati in vanzarea sau inchirierea unei proprietati, IMOBILIARIII nu vor oferi in mod voluntar informatii legate de compozitia rasiala, religioasa sau etnica a unui cartier si nici nu se vor angaja in nici un fel de activitate care poate determina "vanzarea din panica"; IMOBILIARIII pot insa furniza alte informatii demografice.

• Standard de Practica 10-2

Atunci cand nu sunt implicati in vanzarea sau inchirierea unei proprietati, IMOBILIARIII pot furniza unei parti informatii demografice legate de proprietate, tranzactie sau sarcina profesionala, daca aceste informatii demografice (a) sunt considerate de catre IMOBILIAR necesare pentru a sustine sau finaliza, intr-o maniera conforma cu Articolul 10, o tranzactie imobiliara sau o sarcina profesionala si (b) sunt obtinute sau derivate dintr-o sursa recunoscuta, credibila, independenta si impartiala. Sursele unor astfel de informatii precum si orice adaugari, stergeri, modificari, interpretari sau orice fel de schimbari vor fi dezvaluite suficient de detaliat.

• Standard de Practica 10-3

IMOBILIARIII nu vor tipari, afisa sau distribui nici un fel de mesaj sau reclama cu privire la vanzarea sau inchirierea unei proprietati si care sa indice orice fel de preferinta, limitare sau discriminare pe criterii de rasa, culoare, religie, sex, handicap, stare civila sau nationalitate.

• Standard de Practica 10-4

Asa cum este utilizata in Articolul 10, expresia "practicile de angajare" se refera la angajatii si prestatorii independenti care furnizeaza servicii imobiliare, precum si la personalul administrativ si de secretariat care ii deserveste in mod direct pe acestia.

Articolul 11

Serviciile profesionale furnizate de IMOBILIARI vor fi conforme standardului si nivelului de competenta profesionala ce pot fi in mod rezonabil asteptate de catre public in conformitate cu specializarea IMOBILIARILOR: "servicii imobiliare rezidentiale" sau "servicii imobiliare comerciale".

IMOBILIARIII nu se vor angaja sa furnizeze servicii profesionale specializate privitoare la un anumit tip de proprietate sau serviciu imobiliar, care se afla in afara domeniului lor de competenta, cu exceptia cazului in care

beneficiaza de asistenta unei persoane competente cu privire la astfel de proprietati sau servicii, sau in cazul in care situatia este dezvaluita in totalitate clientului. Orice persoane angajate sa furnizeze asemenea asistenta vor fi identificate in aceasta calitate clientului, iar contributia lor la indeplinirea sarcinii va fi evidentiata.

• Standard de Practica 11-1

Atunci cand IMOBILIARIII formuleaza opinii privind pretul sau valoarea Proprietatilor Imobiliare, acordand astfel consultanta imobiliara ca serviciu unic, distinct, cu alt scop decat pentru a obtine un listing sau pentru a asista un Cumparator in formularea unei Oferte de Cumparare, aceste opinii vor include urmatoarele:

- 1) identificarea proprietatii vizate
- 2) data intocmirii
- 3) valoarea sau pretul specificat
- 4) conditiile limitative, inclusiv declararea scopului/ scopurilor si a destinatarului/ destinatarilor opiniei
- 5) orice interes prezent sau viitor, inclusiv posibilitatea de a il reprezenta pe Vanzator sau pe Cumparator.
- 6) fundamentul opiniei, inclusiv datele de piata aplicabile
- 7) daca opinia nu este o evaluare in sensul legii, o declaratie in acest sens

• Standard de Practica 11-2

Obligatiile IMOBILIARIILOR stabilite prin Codul Etic vor fi interpretate si aplicate in conformitate cu standardele de competenta si practica pe care clientii si publicul le pot in mod rezonabil astepta pentru a isi proteja interesul si drepturile, luand in considerare complexitatea Tranzactiei si faptul ca anumite servicii specializate sunt sau nu disponibile pe piata si, atunci cand IMOBILIARUL este Agent sau Subagent, Obligatiile Fiduciare ale acestuia.

• Standard de Practica 11-3

Atunci cand IMOBILIARIII furnizeaza clientilor Servicii de Consultanta, aceasta consultanta va fi prestata intr-o maniera obiectiva si onorariul nu va fi conditionat de obiectul opiniei sau consultantei acordate. Daca pe langa Serviciile de Consultanta vor fi furnizate si Servicii de Agentie, pentru acestea din urma va fi platita o remuneratie separata in baza unui acord prealabil intre client si IMOBILIAR.

• Standard de Practica 11-4

Competenta necesara conform Articolului 11 se refera la: serviciile contractate intre IMOBILIARI si clientii sau Beneficiarii lor; obligatiile impuse in mod expres de Codul Etic; si obligatiile impuse prin legi sau regulamente.

Articolul 12

IMOBILIARIII vor fi cinstiti si vor respecta adevarul in toate comunicariile lor legate de imobiliare si vor avea grija intotdeauna sa prezinte o imagine reala in publicitatea realizata, in materialele de marketing si in toate celelalte

expuneri publice. IMOBILIARIII se vor asigura totodata ca statutul lor de agenti imobiliari este clar exprimat in publicitatea realizata, in materialele de marketing distribuite si in orice alte aparitii publice si ca destinatarii tuturor comunicariilor imobiliare sunt sau au fost informati ca respectivele comunicari provin de la un agent imobiliar.

• Standard de Practica 12-1

IMOBILIARIII pot utiliza termenul “gratuit” sau alti termeni similari in publicitatea lor sau in alte expuneri publice, cu conditia ca toate conditiile privind disponibilitatea produsului sau serviciului oferit sa fie dezvaluite in acelasi moment.

• Standard de Practica 12-2

IMOBILIARIII pot sa isi prezinte serviciile ca “gratuite” sau fara cost chiar daca ei se asteapta sa fie remunerati din alta sursa decat clientul, cu conditia ca aceasta posibilitate ca IMOBILIARUL sa primeasca o remunerare de la o terta parte sa fie dezvaluita explicit in acelasi moment.

• Standard de Practica 12-3

Oferirea de bonusuri, premii, discounturi sau alte stimulente pentru a lista, vinde, cumpara sau inchiria nu este, prin natura ei, neetica, chiar daca primirea beneficiului este conditionata de listarea, vanzarea, cumpararea sau inchirierea prin IMOBILIARUL care a facut oferta. Totusi, IMOBILIARIII trebuie sa exercite grija si impartialitate atunci cand realizeaza o astfel de publicitate sau alt fel de expuneri publice sau private, in asa fel incat orice parte interesata in primirea sau care in alt mod beneficiaza de oferta IMOBILIARULUI, sa aiba o intelegere clara, completa si detaliata a tuturor termenilor si conditiilor ofertei. Oferirea oricarui stimulent de afaceri se supune limitarilor si restrictiilor legale precum si obligatiilor etice stabilite prin orice Standard de Practica aplicabil.

• Standard de Practica 12-4

IMOBILIARIII nu vor oferi proprietati la vanzare/ inchiriere si nu vor promova proprietati fara a fi imputerniciti in acest sens de Vanzatori. Atunci cand actioneaza ca Agenti/Brokeri de listing sau ca Subagenti, IMOBILIARIII nu vor solicita un pret diferit de cel convenit cu Vanzatorul.

• Standard de Practica 12-5

IMOBILIARIII nu vor face reclama si nu vor permite nici unei persoane angajate sau afiliate lor sa faca reclama proprietatilor listate prin niciun mijloc media (de exemplu pe Internet, prin materiale tiparite, in ziare, la radio, televiziune etc.), fara a dezvalui intr-un maniera clara numele Agentiei Imobiliare la care sunt afiliati.

• Standard de Practica 12-6

Atunci cand fac reclama pentru Proprietati Imobiliare nelistate de vanzare/inchiriere, dar asupra carora detin un drept real sau de proprietate, IMOBILIARIII vor dezvalui statutul lor dublu de Vanzatori si in acelasi timp de IMOBILIARI sau agenti imobiliari.

• Standard de Practica 12-7

Numai IMOBILIARIII care au participat la tranzactie ca

Agent/Broker de Listing si ca Agent Colaborator pot pretinde ca au “vandut” Proprietatea. Un Agent de Vanzare poate pune pe Proprietate semnul “vandut” numai cu acordul Agentului/Brokerului de listing; un asemenea semn va putea fi afisat pe perioada cuprinsa intre incheierea precontractului si autentificarea contractului de vanzare-cumparare.

• Standard de Practica 12-8

Obligatia de a prezenta o imagine reala in expunerile publice se refera si la informatiile prezentate, furnizate sau afisate pe website-urile IMOBILIARILOR. IMOBILIARIII vor face eforturi rezonabile pentru a se asigura ca informatia de pe website-urile lor este actualizata. Atunci cand vor afla ca anumite informatii de pe website-ul lor nu mai sunt actuale sau sunt inexacte, IMOBILIARIII le vor corecta cu promptitudine.

• Standard de Practica 12-9

Website-urile firmelor IMOBILIARILOR, website-urile IMOBILIARILOR precum si ale agentilor nemembri APAIR afiliati firmelor IMOBILIARILOR vor dezvalui intr-un mod clar numele firmei si datele licentei profesionale obligatorii, daca licentierea este impusa de lege.

• Standard de Practica 12-10

Obligatia IMOBILIARILOR de a prezenta o imagine reala in publicitatea si expunerilor lor publice se refera si la URL-urile si numele de domenii de Internet pe care ei le utilizeaza, fiindu-le interzise IMOBILIARILOR urmatoarele:

- 1) implicarea in framing-ul (incorporarea in propriul site) neautorizat sau inselator al unor website-uri de agentii imobiliare;
- 2) manipularea (de exemplu prezentarea continutului realizat de altii) informatiilor de listing in orice modalitate de natura a insela sau induce in eroare;
- 3) folosirea inselatoare a meta tag-urilor, cuvintelor cheie sau a altor procedee/metode pentru a directiona, conduce sau redirectiona traficul de Internet, sau pentru a ii induce in eroare pe consumatori prin orice alta modalitate.

• Standard de Practica 12-11

IMOBILIARIII care intentioneaza sa faca publice sau sa vanda informatii despre consumatori, obtinute prin Internet, vor dezvalui intr-un mod clar aceasta posibilitate.

• Standard de Practica 12-12

Le este interzis IMOBILIARILOR:

- 1) sa utilizeze URL-uri sau nume de domenii de Internet care nu prezinta o imagine reala, sau
- 2) sa inregistreze URL-uri sau nume de domenii care, daca ar fi utilizate nu ar prezenta imaginea reala.

• Standard de Practica 12-13

Obligatia de a prezenta o imagine reala in publicitate, marketing si in expunerile publice le interzice IMOBILIARILOR sa utilizeze si sa afiseze alte certificari si calificari profesionale decat cele pe care le detin in realitate.

Articolul 13

IMOBILIARIII nu se vor angaja in activitati care ar

reprezenta practicarea neautorizata a profesiei juridice iar atunci cand este in interesul oricareia dintre partile participante la tranzactie, le vor recomanda acestora sa apeleze la consultanta juridica specializata.

Articolul 14

Atunci cand sunt acuzati de practici neetice sau solicitati sa prezinte dovezi sau sa coopereze sub orice forma, in orice actiune sau investigatie privind standardele profesionale, IMOBILIARIII vor pune toate datele relevante la dispozitia forurilor in drept ale Asociatiei Locale sau organizatiei afiliata APAIR in care sunt membri (sau daca sunt Membri Individuali ai APAIR la dispozitia APAIR) si nu vor face nimic de natura a perturba sau obstructiona astfel de actiuni de investigare.

• Standard de Practica 14-1

IMOBILIARIII nu vor fi supusi unor actiuni disciplinare in mai mult de o Asociatie Locala sau organizatie afiliata in care ei sunt membri, cu privire la posibile incalcare ale Codului Etic care au loc in legatura cu aceeasi tranzactie sau cu acelasi eveniment.

• Standard de Practica 14-2

IMOBILIARIII nu vor dezvalui sau distribui fara autorizare informatii privind acuzatiile, concluziile sau decizia la care s-a ajuns in urma unei audieri sau unei contestatii in privinta unei probleme de etica profesionala.

• Standard de Practica 14-3

Ca urmare a unei cereri de arbitraj, a unei plangeri privind incalcarea eticii profesionale sau a marturie date in fata unui tribunal, IMOBILIARIII nu vor obstructiona procedurile de investigare a standardelor profesionale prin initierea sau amenintarea cu initierea de actiuni legale impotriva oricarei parti implicate sau a martorilor ei, pretinzand pentru savarsirea de infractiuni de felul calomniei sau defaimarii,

• Standard de Practica 14-4

IMOBILIARIII nu vor impiedica in mod intentionat investigatiile sau actiunile disciplinare ale Asociatiei Locale sau ale APAIR, prin introducerea de multiple reclamatii privind etica profesionala, bazate pe acelasi eveniment sau aceeasi tranzactie.

Indatoririle fata de IMOBILIARI

Articolul 15

IMOBILIARIII nu vor face cu buna stiinta sau din neglijenta declaratii false sau inselatoare despre concurenti, despre afacerile lor sau despre practicile de afaceri ale concurentilor.

• Standard de Practica 15-1

IMOBILIARIII nu vor introduce, cu buna stiinta sau din neglijenta, reclamatii false sau nefondate vizand etica profesionala.

• **Standard de Practica 15-2**

Obligatia de a nu face declaratii false sau inselatoare despre afacerile si practicile de afaceri ale concurentilor include obligatia de a nu repeta, retransmite sau republica cu buna stiinta declaratiile false sau inselatoare facute de altii. Aceasta obligatie este valabila indiferent daca declaratiile false sau inselatoare sunt repetate in persoana, in scris, prin mijloace electronice (de exemplu pe Internet), sau prin orice alte mijloace.

Articolul 16

IMOBILIARIII nu se vor angaja in nici o practica si nu vor intreprinde nici o actiune care sa fie incompatibila cu Contractele de Listing, cu Contractele de Agentie Exclusiva pentru Cumparare sau cu alte contracte exclusive pe care alti IMOBILIARI le au cu clientii lor.

• **Standard de Practica 16-1**

Articolul 16 nu isi propune sa interzica practicile de afaceri agresive sau inovatoare care sunt etice, si nu interzice diferentierea fata de ceilalti IMOBILIARI in ceea ce priveste comisioanele, tarifele, remunerarea sau alte forme de plati sau cheltuieli.

• **Standard de Practica 16-2**

Articolul 16 nu le interzice IMOBILIARILOR sa faca anunturi generalizate catre potentialii clienti, care sa descrie serviciile lor si conditiile de colaborare, chiar daca unii dintre destinatari au intrat deja in Relatii de Agentie sau in alte tipuri de relatii exclusive cu un alt IMOBILIAR. Sunt considerate generalizate pentru scopul prezentului standard: o propaganda telefonica generalizata, difuzarea sau distribuirea generalizata de corespondenta adresata tuturor persoanelor dintr-o anumita arie geografica, dintr-o anumita profesie, afacere, club sau organizatie, sau dintr-un alt grup sau o alta categorie.

Articolul 16 isi propune sa identifice ca neetice doua tipuri principale de solicitari:

In primul rand, solicitarile telefonice sau personale adresate Vanzatorilor identificati printr-un semn "de vanzare", printr-o compilatie MLS sau printr-un alt serviciu de informare ca si-au listat exclusiv proprietatea cu un alt IMOBILIAR;

si

In al doilea rand, scrisorile sau alte forme de solicitari scrise adresate Vanzatorilor ale caror Proprietati sunt listate exclusiv cu un alt IMOBILIAR, atunci cand aceste solicitari nu fac parte dintr-o distributie generalizata, ci sunt directionate special catre proprietari identificati prin compilatii de listinguri curente, prin semne "de vanzare" sau "de inchiriere", sau prin alte surse de informatii care conform Articolului 3 sau Regulilor Serviciului de Listare Multipla trebuie sa fie puse la dispozitia celorlalti IMOBILIARI prin ofertele de subagentie sau cooperare.

• **Standard de Practica 16-3**

Articolul 16 nu le interzice IMOBILIARILOR sa contacteze clientul altui IMOBILIAR cu scopul de a ii oferi

sau de a incheia un contract pentru a furniza un alt tip de serviciu imobiliar, total diferit de tipul de serviciu furnizat in prezent de celalalt IMOBILIAR (ex., administrarea de proprietati e total diferita fata de serviciile de reprezentare/intermediere imobiliara) sau cu scopul de a ii oferi acelasi tip de serviciu dar pentru o alta proprietate decat cea care formeaza obiectul contractelor exclusive ale celui alt IMOBILIAR. Cu toate acestea, IMOBILIARIII nu pot folosi informatia primita printr-un Serviciu de Listare Multipla sau prin orice alta oferta de cooperare pentru a contacta clientii altor IMOBILIARI, chiar daca le este permis sa le faca clientilor respectivi genul acela de oferte de servicii.

• **Standard de Practica 16-4**

IMOBILIARIII nu vor solicita incheierea unui contract pentru o Proprietate Imobiliara care este in prezent listata exclusiv cu un alt agent. Totusi, daca agentul respectiv, atunci cand este intrebata de catre IMOBILIAR, refuza sa dezvaluie natura contractului sau cu Vanzatorul (ex., Contract de Reprezentare Exclusiva, Contract Exclusiv, Contract Unic, Contract Deschis sau o alta forma de relatie contractuala intre agentia imobiliara si client), IMOBILIARUL poate sa il contacteze pe Vanzator pentru a obtine astfel de informatii si poate discuta conditiile in care IMOBILIARUL ar putea sa incheie un contract in viitor, sau ar putea sa incheie un contract pentru proprietatea imobiliara respectiva care sa intre in vigoare la expirarea contractului exclusiv actual.

• **Standard of Practice 16-5**

IMOBILIARIII nu vor solicita incheierea unor contracte de la Cumparatorii care sunt parte intr-un contract de Agentie Exclusiva pentru Cumparare sau intr-un alt tip de contract exclusiv pentru cumparare/ inchiriere. Totusi, daca dupa ce a fost intrebata de un IMOBILIAR agentul respectiv refuza sa dezvaluie natura contractului sau exclusiv cu Cumparatorul, IMOBILIARUL poate sa il contacteze pe Cumparator pentru a obtine astfel de informatii si IMOBILIARUL poate fie sa discute conditiile in care ar putea sa incheie in viitor un contract cu respectivul Cumparator, fie sa incheie un contract cu respectivul Cumparator care sa intre in vigoare la expirarea contractului exclusiv existent.

• **Standard de Practica 16-6**

Atunci cand IMOBILIARIII sunt contactati de clientul altui IMOBILIAR cu privire la crearea unei relatii exclusive pentru furnizarea aceluiasi tip de serviciu si daca IMOBILIARIII nu au initiat in mod direct sau indirect aceste discutii, ei pot fie sa discute conditiile in care ar putea incheia un asemenea contract in viitor, fie sa incheie un contract care sa intre in vigoare la expirarea contractului exclusiv existent.

• **Standard de Practica 16-7**

Faptul ca o persoana a angajat un IMOBILIAR ca Agent sau Broker exclusiv pentru una sau mai multe tranzactii trecute nu ii impiedica pe alti IMOBILIARI sa solicite afacerile viitoare ale unei astfel de persoane.

• **Standard de Practica 16-8**

Faptul ca s-a incheiat un contract exclusiv cu un

IMOBILIAR nu le interzice si nu ii opreste pe alti IMOBILIARI sa incheie un astfel de contract dupa expirarea celui anterior.

• **Standard de Practica 16-9**

Inainte de a incheia un contract cu o persoana, IMOBILIARIII au obligatia de a face eforturi rezonabile, din proprie initiativa, pentru a stabili daca respectiva persoana este parte intr-un contract exclusiv aflat in vigoare si avand ca obiect acelasi tip de serviciu imobiliar.

• **Standard de Practica 16-10**

IMOBILIARIII actionand ca Agenti/ Brokeri exclusivi ai Cumparatorului, vor declara aceasta relatie catre Agentul Vanzatorului de la primul contact realizat in interesul respectivului Cumparator si vor furniza confirmarea scrisa a acestei declaratii catre Agentul Vanzatorului nu mai tarziu de data semnarii unui precontract de vanzare-cumparare sau a unui contract de inchiriere.

• **Standard de Practica 16-11**

Atunci cand nu exista un Agent al Vanzatorului, IMOBILIARIII actionand ca Agenti/Brokeri exclusivi ai Cumparatorului vor declara aceasta relatie catre Vanzator, la primul contact pe care il vor avea cu acesta in legatura cu respectivul Cumparator, si vor furniza Vanzatorului confirmarea scrisa a acestei declaratii cel mai tarziu la semnarea precontractului de vanzare-cumparare sau a contractului de inchiriere.

IMOBILIARIII vor face orice solicitare privind remuneratia asteptata de la Vanzator la primul contact cu acesta.

• **Standard de Practica 16-12**

IMOBILIARIII actionand ca Agenti/ Brokeri ai Vanzatorilor sau ca Subagenti ai Agentilor de Listing vor dezvalui aceasta relatie Cumparatorului imediat ce va fi posibil si vor furniza Cumparatorului o confirmare scrisa a acestei relatii inainte de semnarea unui precontract de vanzare-cumparare sau a unui contract de inchiriere.

• **Standard de Practica 16-13**

Toate tratativele privind Proprietatile listate cu contracte exclusive si toate tratativele cu Cumparatorii care sunt parte intr-un contract exclusiv se vor face doar prin Agentul/ Brokerul exclusiv al Vanzatorului sau al Cumparatorului, si nu direct cu clientul; se excepteaza situatia in care Agentul/ Brokerul exclusiv al Vanzatorului / Cumparatorului si-a dat acordul, ca si situatia cand tratativele sunt initiate de catre client.

Inainte de a furniza servicii substantiale (precum intocmirea unei Oferte de cumparare sau prezentarea unei analize comparative de piata) catre clientii potentiali, IMOBILIARIII ii vor intreba pe acestia daca sunt in prezent parte intr-un contract exclusiv. IMOBILIARIII nu vor furniza cu buna stiinta servicii substantiale privind o potentiala tranzactie catre clientii potentiali care au incheiate contracte exclusive, decat cu acordul Agentului/ Brokeului exclusiv al clientului potential sau la solicitarea directa a clientului potential.

• **Standard de Practica 16-14**

IMOBILIARIII sunt liberi sa intre in relatii contractuale sau sa negocieze cu Vanzatori si/sau Cumparatori care nu sunt parte intr-un Contract Exclusiv, fara insa ca prin acest lucru sa determine cu intentie ca acestia sa plateasca mai mult de un comision, decat cu acordul lor prealabil dat in cunostinta de cauza.

• **Standard de Practica 16-15**

In Tranzactiile realizate in cooperare, IMOBILIARIII vor remunera Agentiile Colaboratoare si nu il vor remunera si nici nu ii vor oferi remuneratie, direct sau indirect, vreunui agent imobiliar afiliat sau angajat al altei agentii imobiliare, decat cu informarea si acordul prealabil expres al reprezentantului legal al Agentiei Colaboratoare.

• **Standard de Practica 16-16**

IMOBILIARIII, actionand ca Subagenti sau ca Agenti sau Brokeri ai Cumparatorului, nu vor folosi conditiile unei Oferte de Cumparare/ Inchiriere pentru a incerca sa modifice oferta de remunerare a Agentului/Brokerului de listing adresata Subagentilor sau Agentilor/Brokerilor Cumparatorilor si nici nu vor conditiona inaintarea unei Oferte de Cumparare/ Inchiriere de obtinerea acordului Agentului/Brokerului de listing de a modifica Oferta de Remunerare.

• **Standard de Practica 16-17**

IMOBILIARIII actionand ca Subagenti sau ca Agenti/Brokeri ai Cumparatorilor, nu vor incerca sa extinda oferta de cooperare si/sau remunerare a unui Agent/Broker de listing catre alti agenti, fara acordul Agentului/Brokerului de listing.

• **Standard de Practica 16-18**

IMOBILIARIII nu vor folosi informatiile obtinute de la Agentii/Brokerii de listing, prin ofertele de cooperare facute prin Serviciile de Listare Multipla sau prin alte oferte de cooperare, pentru a recomanda clientii Agentilor/Brokerilor de Listing catre alti agenti si nici pentru a incheia un contract pentru Cumparare cu clientii Agentilor/Brokerilor de listing, decat daca o astfel de utilizare este autorizata de catre Agentii/Brokerii de listing.

• **Standard de Practica 16-19**

Semnele care arata ca o proprietate este de vanzare, de inchiriat sau pentru schimb nu vor fi plasate pe Proprietate fara acordul Vanzatorului.

• **Standard de Practica 16-20**

Inainte sau dupa incetarea relatiei cu Agentia Imobiliara la care sunt Afiliati, IMOBILIARIII nu ii vor determina pe clientii acestie sa anuleze Contractele Exclusive incheiate intre client si Agentia Imobiliara respectiva. Aceasta nu ii impiedica pe reprezentantii legali ai Agentiilor Imobiliare sa incheie acorduri cu IMOBILIARIII Afiliati, privind cesionarea Contractelor Exclusive pe care IMOBILIARUL in cauza le deserveste.

Articolul 17

In cazul aparitiei unor litigii contractuale sau a acelor litigii

necontractuale expres definite in Standardul de Practica 17-4, între IMOBILIARI reprezentanți ai unor agenții imobiliare sau între agențiile imobiliare pe care le reprezintă, litigii decurgând din relația lor ca IMOBILIARI reprezentanți de agenții imobiliare, IMOBILIARI reprezentanți de agenții imobiliare convin să supună respectivele litigii Arbitrajului Asociației locale membre sau Parteneri APAIR din care fac parte, sau dacă nu sunt membri într-o Asociație Locală membră sau Partener APAIR, Arbitrajului APAIR, conform regulilor de arbitraj ale APAIR sau ale Asociației Locale, cu excluderea, pentru judecarea acestor litigii, a competenței materiale a instanțelor judecătorești. Decizia Tribunalului Arbitral este definitivă și obligatorie.

Vor putea fi de asemenea supuse Arbitrajului APAIR sau al Asociației Locale din care IMOBILIARI fac parte și litigiile de natură patrimonială dintre Agențiile Imobiliare pe care IMOBILIARI le reprezintă și clienți, în situația în care o clauză compromisorie este convenită de către părți prin contract sau o Convenție Arbitrală este încheiată de către părți ulterior încheierii contractului între Agenția Imobiliară și client.

Obligația de a supune litigiile Arbitrajului prevăzută de prezentul Articol include obligația IMOBILIARILOR reprezentanți legali de agenții imobiliare de a determina propriile firme să supună litigiile respective Arbitrajului și să accepte Decizia definitivă și obligatorie a Tribunalului Arbitral.

• Standard de Practica 17-1

Fapta IMOBILIARULUI reprezentant legal al Agenției Imobiliare care adresează o cerere de chemare în judecată într-o materie care, conform prevederilor acestui Articol, este de competența Arbitrajului, constituie o încălcare a obligației de a supune litigiul arbitrajului conform prezentului Articol.

• Standard de Practica 17-2

Articolul 17 nu îi obligă pe IMOBILIARI să supună litigiul Arbitrajului în acele situații în care toate părțile implicate în litigiu notifică APAIR sau Asociația Locală competentă ca au decis să nu supună litigiul Arbitrajului asociației respective.

• Standard de Practica 17-3

IMOBILIARI care au doar calitatea de părți într-o tranzacție imobiliară nu sunt obligați să supună Arbitrajului litigiile cu alți IMOBILIARI, în lipsa unei înțelegeri scrise exprese în această privință.

• Standard de Practica 17-4

Litigiile ne-contractuale care se supun Arbitrajului conform prezentului Articol 17 sunt:

1) Atunci când o Firmă de Listing a remunerat o Agenție Colaboratoare și o altă Agenție Colaboratoare susține la rândul său că a fost Cauza Determinantă a vânzării sau închirierii. În astfel de cazuri reclamantul poate să cheme prima Agenție Colaboratoare ca parată și arbitrajul poate să

aiba loc fără ca Firma de Listing să fie citată ca parată. Atunci când arbitrajul are loc între două (sau mai multe) Agenții Colaboratoare iar Firma de Listing nu este parte, suma în dispută și suma oricărei despăgubiri sunt limitate la suma plătită paratului de către Firma de Listing plus sumele achitate sau scutite de la plata unei părți din tranzacție la indicația paratului. Dacă cererea de arbitraj este făcută împotriva Firmei de Listing, aceasta poate să cheme în garanție prima Agenție Colaboratoare. În oricare din cazuri decizia Tribunalului Arbitral cu privire la Cauza Determinantă a Tranzacției va fi finală cu privire la toate pretențiile prezente sau viitoare ale părților privind remunerarea rezultând din Tranzacția respectivă realizată în colaborare.

2) Atunci când o Agenție Colaboratoare a fost remunerată de Vânzător, și nu de către Firma de Listing, iar Firma de Listing, ca rezultat, a redus remuneratia datorată de către Vânzător și, ulterior unor astfel de acțiuni, o altă Agenție Colaboratoare susține că a fost Cauza Determinantă a vânzării sau închirierii. În astfel de cazuri reclamantul poate să cheme prima Agenția Colaboratoare ca parată și arbitrajul se poate desfășura fără ca Firma de Listing să fie citată ca parată. Atunci când arbitrajul are loc între două (sau mai multe) Agenții Colaboratoare iar Firma de Listing nu este parte, suma în dispută și suma oricărei despăgubiri sunt limitate la suma plătită paratului de către Vânzător plus sumele achitate sau scutite de la plata unei părți din tranzacție la indicația paratului. Dacă cererea de arbitraj este făcută împotriva Firmei de Listing, aceasta poate să cheme în garanție prima Agenție Colaboratoare. În ambele situații, decizia Tribunalului Arbitral privind Cauza Determinantă a Tranzacției va fi finală cu privire la toate pretențiile prezente și viitoare ale părților pentru remunerarea rezultând din Tranzacția respectivă realizată în colaborare.

3) Atunci când o Agenție Colaboratoare a fost remunerată de Cumpărător și, ca rezultat, Firma de Listing a redus remuneratia datorată de către Vânzător și, ulterior unor astfel de acțiuni, o altă Agenție Colaboratoare susține că a fost Cauza Determinantă a vânzării sau închirierii. În astfel de cazuri reclamantul poate să cheme prima Agenție Colaboratoare ca parat și se poate trece la arbitraj fără ca Firma de Listing să fie chemată ca parat. Dacă cererea de arbitraj este făcută împotriva Firmei de Listing, aceasta poate să cheme în garanție prima Agenție Colaboratoare. În ambele situații decizia Tribunalului Arbitral privind Cauza Determinantă a Tranzacției va fi finală cu privire la toate pretențiile prezente sau viitoare ale părților pentru remuneratia rezultând din Tranzacția respectivă realizată în cooperare.

4) Atunci când două sau mai multe agenții imobiliare pretind că au dreptul la remuneratie în baza unor Contracte Deschise încheiate cu un Vânzător care este de acord să participe la arbitraj (sau solicită să supună litigiul Arbitrajului) și să se supună deciziei Tribunalului Arbitral. În cazurile când una dintre agențiile imobiliare care au Contracte Deschise cu Vânzătorul a fost remunerată de către Vânzător, cealaltă agenție imobiliară în calitate de reclamant, poate să cheme

prima agentie imobiliara ca parat si arbitrajul poate avea loc intre agentile imobiliare.

5) Cand o Agentie Colaboratoare a fost remunerata de Vanzator si nu de Firma de Listing, iar Firma de Listing, ca rezultat, a redus remuneratia datorata ei de Vanzator si, ulterior acestor actiuni, Firma de Listing pretinde ca ea insasi a fost Cauza Determinanta a vanzarii sau inchirierii. In astfel de cazuri arbitrajul se va purta intre Firma de Listing si Agentia Colaboratoare iar suma in litigiu este limitata la suma reducerii de remuneratie pe care Agentia de Listing a suportat-o.

• **Standard de Practica 17-5**

Obligatia de a supune litigiile arbitrajului conform prezentului Articol 17 se refera si la litigiile intre IMOBILIARII reprezentanti de agentii imobiliare apartinand unor Asociatii Locale membre sau Partenere APAIR diferite, caz in care, in lipsa unui acord intre asociatiile respective privind arbitrajul, IMOBILIARUL care solicita arbitrajul trebuie sa fie de acord sa supuna litigiul spre arbitrare la Asociația paratului, sa se deplaseze, sa participe si sa se supuna deciziei Tribunalului Arbitral de la Asociatia paratului, daca Asociatia paratului decide ca exista un litigiu arbitrabil.

Note Explicative

Cititorii acestui Cod Etic trebuie sa cunoasca urmatoarele politici care au fost aprobate de catre Consiliul Director al Asociatiei Profesionale a Agentilor Imobiliari din Romania.

Atunci cand se depune o reclamatie cu privire la o presupusa incalcare a Codului Etic de catre un IMOBILIAR, acuzatia trebuie exprimata ca o reclamatie privind incalcare unuia sau mai multor Articole ale Codului Etic. Standardele de Practica pot fi citate in sustinerea acuzatiei.

Standardele de Practica au rolul de a clarifica obligatiile etice impuse de diferitele Articole si de a le completa, si nu de a inlocui Interpretarile de Caz si Interpretarile Codului Etic.

Consiliul Director al Asociatiei Profesionale a Agentilor Imobiliari din Romania aproba periodic modificari ale Standardelor de Practica existente precum si noi Standarde de Practica. Cititorii sunt sfatuiti sa se asigure ca utilizeaza cea mai recenta forma a Codului Etic.